Prise en compte des critères d'éco-conditionnalité pour les zones d'activité économique (≤50ha)

Proposition méthodologique pour une démarche d'éco-conception

Avant propos

Définition de l'éco-conception :

Démarche préventive qui se caractérise par la prise en compte de l'environnement lors de la phase de conception ou d'amélioration d'un produit. L'objectif de cette démarche est d'améliorer la qualité écologique du produit, c'est-à-dire réduire ses impacts négatifs sur l'environnement tout au long de son cycle de vie, tout en conservant sa qualité d'usage.

Mode d'emploi :

La présente méthodologie est un outil de dialogue dans le cadre de la sensibilisation, de la compréhension et de la mise en œuvre des critères d'éco-conditionnalités des crédits territoriaux du Conseil Régional de Bourgogne**.**

Les critères d'éco-conditionnalités pour l'aménagement de zones économiques inférieures à 50 hectares (diagnostic environnemental territorial et mise en place d'une démarche de qualité) constituent, pour le maître d'ouvrage une obligation de moyens (la méthodologie) et non de résultat (atteinte d'un niveau de performance).

Ainsi ce qui importe ici c'est avant tout le respect d'une démarche progressive de questionnement, permettant une amélioration en continu du projet dans une logique de dialogue et d'échanges :

- **entre élus et acteurs du territoire,**
- **entre le maître d'ouvrage et son maître d'œuvre,**
- **entre le maitre d'ouvrage et le Conseil Région,**
- **entre le maitre d'ouvrage et les entreprises de la future zone.**

Il s'agit d'une démarche itérative :

- à utiliser et à mettre en œuvre à chacune des étapes de votre projet : de l'idée à la conception et jusqu'à sa réalisation,
- prendre de manière méthodique chacune des thématiques d'analyse et de tenter de les intégrer dans votre projet dans une logique d'amélioration en continu de ce dernier.

Ainsi, pour chaque critère vous démontrerez de manière argumentée en quoi votre projet répond à ce critère et en cas de non prise en compte, vous expliquerez également de manière argumentée pourquoi votre projet n'est pas susceptible d'y répondre.

Il vous sera demandé, lors du dépôt de votre dossier de demande de financement auprès de la Région au titre de ses crédits territoriaux, de produire l'ensemble de cet argumentaire.

1- Analyse initiale du projet et de son impact

1.1- Réflexion sur les besoins d'accueil économique

L'analyse du projet portera sur :

L'environnement économique général :

- tissu économique existant et principales filière présentes
- principales infrastructures et dessertes du territoire
- bassin d'emploi et marché du travail

l'Etat des lieux de l'offre d'accueil économique existante :

- à l'échelle de la commune, de l'intercommunalité et des intercommunalités voisines : liste des zones d'activités commercialisables, leurs surfaces (totale, équipée, disponible), leurs vocations, les principaux services proposés

Le potentiel de commercialisation de la future zone :

- rythme de commercialisation des zones d'activités existantes, origine des implantations (endogènes ou exogènes),
- densité du tissu industriel et tertiaire sur le territoire, potentiel de développement des entreprises implantées dans le territoire
- besoins d'agrandissement exprimés par les entreprises…

Les attentes des entreprises :

- en termes de localisation : proximité des bassins de main d'œuvre et des dessertes routières, proximité des bassin de clientèle, proximité de sous traitants ou de donneurs d'ordre…
- en terme de services et de prestations collectives ou mutualisées

Conseil, idées…

Conduire une étude économique préalable ayant pour finalité de mieux déterminer l'opportunité, positionnement et vocation de la future zone

Cette étude n'est pas nécessairement réalisée par un bureau d'étude mais peut être faite en interne et de manière partenariale avec les chambres consulaires, le Département, la Région et leurs agences de développement économique.

Ressource documentaire :

Schéma de cohérence des zones d'activité (Pays Plaine de Saône Vingeanne)

Méthodologie pour la réalisation de diagnostics de zones d'activités dans une perspective de développement durable (CG42)

1.2- Définition des contours de la nouvelle offre foncière à créer

L'analyse du projet portera sur :

La validation de choix clairs et précis

- positionnement économique de la future zone : développement endogène et/ou exogène
- types d'entreprises ciblées par l'opération en regard des caractéristiques de l'offre envisagée (taille des lots, réseaux, prestations, prix...)
- type d'aménagement : requalification, extension, ou création
- volumétrie foncière : à court terme, moyen terme et long terme
- localisation

Conseil, idées…

Conduire une étude économique préalable ayant pour finalité de mieux déterminer son opportunité, positionnement et vocation

Cette étude n'est pas nécessairement réalisée par un bureau d'étude mais peut être faite en interne et de manière partenariale avec les chambres consulaires, le Département, la Région et leurs agences de développement économique.

Ressource documentaire :

Schéma de cohérence des zones d'activité du Pays Plaine de Saône Vingeanne

Méthodologie pour la réalisation de diagnostics de zones d'activités dans une perspective de développement durable (CG42)

1.3- Analyse des prescriptions d'urbanisme règlementaire

L'analyse du projet portera sur :

Pour les communes dotées d'un PLU

- analyse du rapport de présentation
- analyse du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- analyse du plan de zonage
- analyse du règlement et de ses 14 articles
- analyse des annexes, notamment les annexes architecturales et paysagères quand elles existent

Ressource documentaire :

Les différents documents d'urbanisme applicables (RNU, carte communale, PLU)

Les 14 articles du PLU

1.4- Analyse environnementale du site

L'analyse du projet portera sur :

Les critères suivants et de leur niveau d'impact en terme d'éco-conception du projet

- paysages
- milieux naturels
- classement du site (ZNIEFF, Natura 2000…)
- topographie géologie
- climatologie (ensoleillement, vents dominants)

Ressource documentaire :

Fiche pratique sur la prise en compte de la topographie (PNR cap et marais d'Opal)

1.5- Etude de l'emprise foncière

L'analyse du projet portera sur :

Un plan de composition d'ensemble sera défini en fonction :

- de la vocation économique envisagée (cf. point 2)

- des règles d'urbanisme existantes (cf. point 3)
- des caractéristiques environnementales du site (cf. point 4)

Cette phase requiert l'appui de compétences techniques fortes et pluridisciplinaires : architecte, urbaniste, paysagiste)

Les principes d'aménagement du site

- répartition générale entre espaces publics et privés
- niveau général d'artificialisation du site
- intégration du future site dans le tissu urbain : dialogue du futur site avec son environnement immédiat et proche

La composition et l'organisation interne du futur site :

- repérage du site et lisibilité de l'entrée de la zone
- hiérarchisation du réseau de voiries et organisation des cheminements (y compris piétons et cyclables)
- traitement des limites (périphériques et internes)
- adaptation au site (pentes et mouvements de terrains)
- identification du patrimoine végétal préexistant à conserver

Conseil, idées…

En cas de mixité des activités envisagés sur la zone, le plan d'aménagement de la zone devra spécifier les différentes vocations de la zone et les identifier géographiquement. Il devra garantir, pour les entreprises, des conditions de voisinage compatibles avec leur fonctionnement et leur image.

La zone d'activité économique doit être considéré comme un « nouveau quartier »

- répondre aux mêmes critères de composition urbaine que tout autre quartier
- être connecté à son territoire quel que soit le mode de déplacement utilisé (transports en commun, cycliste, piéton…).
- apporter des garanties concernant la maîtrise des risques et de réduction des nuisances : vues, trafics, odeurs, bruits, rejets, pollutions…

2- Traitement qualitatif du projet d'aménagement

2.1- Traitement paysager, diversité biologique et milieux naturels

L'analyse du projet portera sur :

Les principes généraux de paysagement du site

- composition d'une identité visuelle
- dialogue du site avec son environnement urbain et naturel
- conservation au maximum les caractéristiques naturelles du site : mouvements de terrain, végétation...
- harmonisation entre espaces publics et privés (espaces verts, publicité enseigne, mise en lumière de la zone…)

Le traitement paysagé soigné du site :

- de l'entrée de zone,
- de la trame viaire
- des façades parcellaires sur rue
- des limites périphériques de la zone
- choix de mobilier urbain intégré à l'image et à la vocation de la zone et éco-certifié (ex: FFC, PEFC...)

La qualité paysagère des bâtiments

- intégration du bâtiment dans le site (forme, composition, implantation)
- soigner plus particulièrement la façade sur rue

La réalisation d'un recueil de principes de bonne insertion paysagère

- en direction des bâtiments artisanaux et industriels du site
- par déclinaison des éléments analysés ci-avant
- à intégrer dans le règlement de zone
- sous forme de principes généraux ou de prescription (ex : types de matériaux à utiliser préférentiellement, couleur à bannir, traitement paysager possible des bâtiments

Conseil, idées…

- Faire intervenir l'architecte paysagiste du CAUE à la définition du volet paysager du projet

- Conserver autant que possible les espaces naturels préexistants (ex: trame bocagère, arbres et arbustes...) en s'en servant, par exemple, comme base aux tracés de voie, à la création de limites, de perspective, d'écran…

- Limiter au maximum les mouvements de terre lors des travaux d'aménagement

- Arrêter une liste d'essences locales pour les espaces publics et l'annexer également au règlement de la zone

- Conserver sous emprise publique une bande sur tout le pourtour de la zone et entre chaque parcelle afin de réaliser une "trame verte" homogène

- Assurer le paysagement même sommaire des parcelles nous encore commercialisées (ex : prairie fleuries)

- Avoir un niveau d'exigence de même niveaux pour les espaces privés que publics, notamment à travers le contenu paysager du règlement de zone

Ressource documentaire :

Fiche conseil CAUE 71 pour l'utilisation de végétaux pour une haie

la gestion différenciée des espaces verts

2.2- Artificialisation et imperméabilisation des sols

L'analyse du projet portera sur :

La rationalisation de la voirie publique et privée :

- voies de circulation
- trottoirs et accotement
- stationnement et place de retournement
- abord des bâtiments

Le plan d'aménagement de la zone doit très clairement démontrer ce principe de rationalisation.

Conseil, idées…

Adapter la dimension des voiries aux activités futures présentes sur la zone

Réfléchir à l'optimisation de la trame viaire : voirie principales et secondaire

Aménager des parkings engazonnés

Aménager un seul accotement piétonnier en matériaux perméable et traiter le second accotement en sur-largeur enherbée.

2.3- Gestion de l'eau

L'analyse du projet portera sur :

La gestion des eaux de pluie

- limitation du ruissellement au profit de l'infiltration : mise en œuvre de matériaux poreux pour les chaussées, réalisation de fossés ou de noues engazonnées
- stratégie de récupération : fossés drainant, bassin de stockage, cuves de récupération...
- valorisation notamment pour l'arrosage des espaces verts

La gestion des eaux usées

- mise en place d'un système d'assainissement par phyto-épuration, dans le cas d'un assainissement non collectif,

La gestion des eaux industrielles

- droits de prélèvements
- traitement
- circuit fermé

Conseil, idées…

Avoir un niveau d'exigence cohérent et complémentaire entre espaces publics et privés en intégrant ses différents points au règlement de zone

Préférer les fossés naturels à ciel ouvert plutôt que des canalisation enterrées d'eau pluviale

Valoriser les bassin de rétention d'eau comme espace de biodiversité et d'agrément du cadre de vie de la zone

Ressource documentaire :

Guide pratique : aménagement et eaux pluviales (Grand Lyon)

Fiche conseil gestion des eaux et paysage PNR Cap et Marais d'Opal

2.4- Gestion de l'énergie

L'analyse du projet portera sur :

La maitrise des besoins en énergie :

en matière d'éclairage

- définition des besoins et gestion adaptée de l'éclairage public par l'utilisation d'ampoules basse consommation, la réduction des puissances, adaptation des horaires
- limitation des pollutions lumineuses : ciblage de l'éclairage public, limitation des enseignes et des "mises en lumières"

en matière de chauffage et refroidissement

- faisabilité d'un système réseau de chaleur
- limitation des besoins dans les bâtiments
- mise en place de démarche de qualité environnementale des bâtiments (QEB) : valorisation des apports solaires passifs, faible perméabilité à l'air...

en matière de production

- définition des besoins en énergie des futures entreprisses en relation avec la vocation de la zone (cf. point 3 : ciblage économique) et dimensionnement des réseaux secs et humides

par le recours aux énergies renouvelables

-solaire, photovoltaïque, petit éolien, bois énergie…

Conseil, idées…

Préférer les lampadaires orientés uniquement vers le sol plutôt que des lampadaires boules

Mettre en place des périodes d'éclairage adaptées à l'activité sur la zone (nuit, week-end...)

Encadrer strictement les enseignes lumineuses et autres mise en lumière des bâtiments (règlement de zone)

Avoir une exemplarité des bâtiments publics en terme de consommation énergétique (niveau BBC a minima)

Sensibiliser et accompagner les entreprises vers une démarche de qualité environnement des bâtiments (QEB) pour leurs projets de construction

Dédier 1 ou 2 parcelles dont les réseaux sont adaptés à des demandes fortement consommatrices d'eau ou d'électricité

Ressource documentaire :

Maîtrise de la demande en électricité dans l'éclairage public (ADEME)

Accompagnement spécifique des entreprises par la Région Bourgogne et l'ADEME dans le cadre du programme PROMETHEE

2.5- Gestion des déchets

L'analyse du projet portera sur :

La gestion des déchets issus des travaux d'aménagement
- des espaces publiques
- des parcelles commercialisées

L'anticipation de la gestion des déchets de la future zone :
- typologie et volume au regard de la destination de la zone
- niveau d'adéquation et conséquences sur les filières de collectes et de valorisation
- impact juridique, technique et financier pour la collectivité

Conseil, idées…

Mettre en place d'un chantier « vert » pour l'aménagement public de la zone

Inclure les chantiers « verts » dans le règlement de zone

Ressource documentaire :

2.6- Gestion du bruit et de l'air

L'analyse du projet portera sur :

La prise en compte et la gestion des proximités :
- entre entreprises de la zone
- avec des zones d'habitation et/ou des espaces récréatifs existants ou futurs

Conseil, idées…

Dédier les parcelles les plus éloignées des zones d'habitat et à l'opposée des vents dominant pour les activités les plus génératrices de bruit ou de rejets

Soigner les espaces en limite du zone

2.7- Accès, déplacements

L'analyse du projet portera sur :

La qualité d'accès et de circulation du site permettant de garantir :
- une sécurité d'accès aux axes de circulation depuis la zone,
- l'utilisation sécurisée et d'agrément des modes doux de circulation vers et sur le site
- la limitation des nuisances pour les riverains
- un bon repérage dans les déplacement (signalétique et signalisation)

L'organisation collective des déplacements :
- réflexion sur le raccordement de la zone aux services de transport en commun existants (aménagement, prolongation ou création de ligne, création de parking relais)
- réflexion sur la mise en place d'un service de covoiturage

Transport de marchandises
- alternatives au transport routier (fer, fluvial)
- les logiques de cotraitances entre entreprises d'un même site limitent les transports de marchandises
- la création d'une zone entraine un trafic supplémentaire, qui est à anticiper au niveau des accès à la zones (ex : tourne à gauche)

Conseil, idées…

Réaliser un plan de circulation intégrant tous les modes de déplacement (motorisés, doux, individuels, collectifs)

Ressource documentaire :

Plan de déplacement du Pays Voironnais

Centrale de covoiturage inter-entreprises

3- Mise en fonctionnement de la zone

3.1- Promotion, commercialisation

L'analyse du projet portera sur :

La communication et la promotion de la démarche environnementale volontariste du site :
- établissement d'une charte de qualité environnementale de la zone
- mise en place d'un conseil architectural et paysager en amont des projets d'implantation et de construction

L'engagement et validation d'une démarche de qualité environnementale du site :
- Certification ISO 14001, labellisation HQE ou autre labellisation

Conseil, idées…

Prévoir dans le règlement de zone, l'intervention du CAUE en amont de la commercialisation de chaque lot

Réaliser un outil de communication permettant d'expliquer aux entreprises la démarche de qualité environnementale du site : outil marketing de différentiation positive

3.2- Services proposés

L'analyse du projet portera sur :

La vie du site
- animation : présence d'un gestionnaire au contact des différents usagers, organisation de manifestations
- information et communication : mise en place des outils d'information nécessaires à l'animation du parc
- accueil et accompagnement des entreprises

Les prestations proposés par la collectivité :
- signalétique économique
- services d'entretien des services mutualisés (eaux, espaces verts, voirie, embranchement fer…)

Les services mutualisés entre entreprises :
- création d'un club d'entreprise de la zone
- gestion mutualisée des déchets
- centrale de covoiturage interentreprises

Conseil, idées…

Organiser et promouvoir des manifestions professionnelles (groupes de travail, petits-déjeuners thématiques, réunions d'information, trophée) et ludiques (soirée culturelle, animation sportive, concours)

Développer des outils de communication : site internet, journal du parc, réunions ou petits déjeuners, organisation de journées de formation

Proposer des actions d'accueil : mise en place d'un comité d'accueil avec les différents acteurs impliqués (gestionnaire, collectivités, représentant des entreprises, architecte conseil, paysagiste), suivi de l'entreprise, remise d'un livret d'accueil : mode d'emploi du parc, présentation de l'entreprise aux différents acteurs du parc,

Développer un partenariat avec les chambres consulaires afin d'initier et de soutenir la constitution et le fonctionnement d'un club d'entreprise de la zone et de servies mutualisés

Ressource documentaire :

Centrale de covoiturage inter entreprises

Expérience réussie de gestion collective des déchets inter entreprises

Exemple d'un syndicat d'entreprises d'une zone économique

3.3 - Gestion et entretien du site

L'analyse du projet portera sur :

L'engagement de la collectivité à un entretien régulier de la zone :
- voiries (routières et cheminements doux)
- des équipements publics et mobilier urbain (ex : mise à jour de la signalétique de la zone)
- engagement des services techniques de la collectivité en charge de l'entretien de la zone dans une démarche de "gestion différenciée des espaces verts"

Conseil, idées…

Engager de la collectivité dans :
- la réduction/suppression des produits phytosanitaires
- les fauches tardives
- le choix d'essences locales peu consommatrices d'eau

Ressource documentaire :

Principes de la gestion des différenciée des espaces verts (CAUE de la Vendée)

4- Pour aller plus loin

- **Guide de Management environnemental des Zones d'Activités**
- **Charte de qualité environnementale des zones d'activités**

5- Evolution du document

En tant qu'outil de dialogue dans une logique de moyens de non de résultats, le présent document ne prétend ni à l'exhaustivité ni à un contenu immuable. Par son utilisation et sa confrontation aux réalités de terrain, auxquelles vous allez contribuer par votre projet, la méthodologie ici présentée va s'affiner et se renforcer au fil du temps. C'est pourquoi nous restons à votre écoute, à tout moment, pour y apporter les précisions et améliorations nécessaires.

L'équipe technique du Service Développement des Territoires de la Région se tient ainsi à votre disposition pour vous accompagner plus en avant dans la compréhension et la mise œuvre de cette méthodologie pour la réussite de votre projet.

Antony Aumand : aaumand@cr-bourgogne.fr
Florent Duval : fduval@cr-bourgogne.fr
Arnaud Mathian : amathian@cr-bourgogne.fr
Franck Morel : fmorel@cr-bourgogne.fr

NOTES

Pour recevoir toutes les infos du conseil régional par mail, sms ou courrier, remplissez le formulaire Bourgogne infos sur le site :

www.cr-bourgogne.fr

Bourgogne
Conseil régional

17, boulevard de la Trémouille
BP 1602 - 21035 Dijon cedex
www.cr-bourgogne.fr

N° Vert 0 800 888 111
APPEL GRATUIT DEPUIS UN POSTE FIXE